

# COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI



## PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO IN VARIANTE AL P.I. VIGENTE

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL:     Art. 8 del D.P.R. 160/2010  
    Art. 4 della L.R. n. 55/2012  
    Art. 31 delle N.T.O. del vigente P.I.

### RELAZIONE PROGRAMMATICA

N. ELABORATO

all. **A**

DATA: 01/06/2016

Il committente     **CUSINATO GIOVANNI s.r.l.**  
                           via Monte Pelmo 8 — 35018 — San Martino di Lupari (PD)

Il progettista



COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
01-01-16		

**A R C H I T E T T O    G H I A N I    L U C A**  
 Via Traversagni 59 - 35018 - San Martino di Lupari (Pd) P.iva 03729270284  
 fax 049-9461467     cell 3355201817     architettoghiani@gmail.com

PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI  
Variante n° 15

ALLEGATO A  
RELAZIONE PROGRAMMATICA

GIUGNO 2016

Il Progettista

.....

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI**

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante n° 15

**1. Premessa**

Il Comune di S. Martino di Lupari è dotato di Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04 e s.m.i., approvato dalla Conferenza dei Servizi in date 4 giugno 2009 e 7 ottobre 2009, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n° 4005 in data 22 dicembre 2009 (B.U.R. n° 6 del 19 gennaio 2010) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi, relativamente al quale, allo stato, sono state complessivamente apportate n° 11 varianti e precisamente:

- Variante n° 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 28 in data 5 maggio 2011;
- Variante n° 2 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 40 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 41 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 42 in data 22 dicembre 2011;
- Variante n° 5 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 8 in data 28 marzo 2012;
- Variante n° 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 in data 8 aprile 2014.
- Variante n° 7 adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 in data 29 aprile 2013.
- Variante n° 8 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 38 in data 30 settembre 2014;
- Variante n° 9 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 7 in data 8 aprile 2014;
- Variante n° 10 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 26 in data 8 settembre 2014;
- Variante n° 11 approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 27 in data 8 settembre 2014.
- Variante n° 12 adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 11 in data 30 aprile 2015.

Il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, proponendo in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In sostanza, mentre il P.A.T. non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà, non appone alcun vincolo di natura urbanistica, riconoscendo e facendo propri solo i vincoli atemporali e non indennizzabili che discendono da leggi statali, regionali e comunitarie a tutela di specifici e riconosciuti interessi pubblici, il P.I., al contrario, ha validità quinquennale dalla data di entrata in vigore, decorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche nonché con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o a mezzo di Piani Urbanistici Attutivi (P.U.A.).

In conformità all'art. 17 della L.R. 11/04, il P.I. assegna ad ogni area capacità edificatoria, definendo modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

### **3. Il percorso di redazione della Variante n° 15 al P.I. ai sensi dell'ar. 4 LR 55/2012**

Il percorso che ha portato alla redazione della Variante n° 15 al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

#### **1ª fase - Protocollo SUAP**

Presentazione al SUAP da parte dell'interessato della domanda in modalità telematica così come previsto dall'art. 4, co. 7, DPR 160/2010 e relativi allegati individuati e diffusi dal servizio SUAP attraverso il proprio portale del titolo unico alla realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste;

#### **2ª fase - Convocazione prima conferenza di servizi**

Entro i 30 giorni successivi indizione della conferenza di servizi di cui agli artt. da 14 a 14-quinquies della Legge 241/1990 o alle normative di settore qualora esistenti, "in seduta pubblica" e conseguente convocazione telematica degli Enti/Servizi coinvolti nel procedimento (Provincia, ULSS, Genio Civile, Vigili del Fuoco, ecc.) nonché contestuale pubblicazione nelle forme indicate del relativo avviso;

#### **3ª fase - Primo incontro istruttorio conferenza di servizi**

Primo incontro della conferenza di servizi nella data e nel luogo fissati dalla convocazione di cui al punto precedente. Questa prima fase servirà per l'illustrazione del progetto e una prima discussione con gli Enti coinvolti nel procedimento, per la verbalizzazione delle eventuali richieste integrative e/o modificative all'intervento proposto, nonché per la raccolta delle eventuali dichiarazioni e/o memorie dei partecipanti senza diritto di voto;

#### **4ª fase - Secondo incontro conferenza di servizi - decisoria**

il secondo incontro da tenersi entro i termini stabiliti dall'art. 14-ter della Legge 241/1990 o dalle altre normative di settore, generalmente prevede la conclusione della conferenza di servizi e, conseguentemente, l'approvazione o il diniego del progetto presentato;

#### **5ª fase - Adozione della variante**

In caso di approvazione il verbale della conferenza di servizi (che costituisce atto di adozione della variante) e i relativi elaborati di progetto, entro otto giorni, sono depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna;

#### **6<sup>a</sup> fase - Approvazione in Consiglio Comunale**

Scaduti i termini di cui al punto precedente il verbale ed i relativi allegati sono trasmessi al Sindaco o al Presidente del Consiglio comunale che lo sottopone a votazione nella prima seduta utile. Se il Consiglio approva la variante urbanistica conseguente al progetto presentato il responsabile SUAP adotterà il titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste e i relativi lavori dovranno essere iniziati e conclusi secondo le modalità di cui all'art. 15 del DPR 380/2001.

Copia integrale della Variante approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La Variante al P.I. diventa efficace 15 giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.

#### **4. Elaborati della Variante**

La variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati tecnici:

- Allegato A - Relazione Programmatica
- Allegato B - Elab. 13 Norme tecniche Operative – Integrative (art. 70 Repertorio normativo)
- Allegato C - Elab. Fascicolo Varianti puntuali al Piano degli interventi sc. 1:2.000
- Allegato D - Elab. Relazione valutazione compatibilità idraulica (V.C.I.)
- Allegato E - Elab. Individuazione varianti su intero territorio comunale sc. 1:10.000
- Allegato F - VINCA
- Allegato G- Documento di impatto acustico
- Allegato H- Relazione inquinamento luminoso
- Allegato I - Progetto impianto fotovoltaico
- Allegato L- Valutazione incidenza traffico
- Allegato M- Relazione geotecnica
- Allegato N- Schema di accordo pubblico-privato

#### **5. L'oggetto della Variante n° 15 al P.I.**

La variante prevede la modifica del perimetro della ZTO D3/6 in via Monte Pelmo A.T.O. 1 con un aumento di 8.726,50 m<sup>2</sup>., con trasformazione dell'area agricola, per permettere l'ampliamento di 1.718,42 m<sup>2</sup> del capannone esistente attualmente di m<sup>2</sup> 2.055 (autorizzato con P.d.C. n. 05/411 del 13-12-2005), come previsto precedentemente con il P.d.C. n° 07/091 del 10/02/2009, con individuazione di una sagoma limite m<sup>2</sup> 4176 per un'altezza di ml 10;

## 6. - I contenuti della Variante n° 15 al P.I.

Elenco elaborati

- Tav 01 inquadramento generale, p.i., catasto, esistente, comparativo
- Tav 02 planimetrie e dati metrici stato attuale e di progetto
- Tav 03 stato autorizzato p.d.c. 03/086 e 05/411 e 07/091 piante, sez. E prosp.
- Tav 04 progetto piante, sezioni e prospetti
- Tav 05 comparativa piante, sezioni e prospetti
- Tav 06 layout produttivo
- Tav 07 opere di urbanizzazione esistenti
- Tav 08 schema acque reflue
- Tav 09 sistemazione aree esterne
- Tav 10 relazione tecnico descrittiva
- Tav 11 documentazione foto sdf e fotorender

Allegati

- Allegato 1: variante 15 al p.i.
  - *A relazione programmatica*
  - *B nto integrative art. 70 repertorio normativo*
  - *C elaborati fasc. Varianti puntuali al p.i.*
  - *D vci*
  - *E allegato e - elab. Rete idrografica principale e consortile-rischio idraulico-individuazione varianti sc. 1: 5.000*
  - *F elab. Individuazione varianti su intero territorio comunale sc. 1:10.000*
- Allegato 2: schema accordo pubblico-privato
  - *A schema accordo pubblico-privato*
  - *B elaborati grafici*
- Allegato 3: non assoggettabilita'; vinca
- Allegato 4: previsione impatto acustico
- Allegato 5: relazione inquinamento luminoso
- Allegato 6: progetto impianto fotovoltaico
- Allegato 7: valutazione incidenza traffico
- Allegato 8: relazione geotecnica

## 7. Dimensionamento della Variante n° 15 al P.I.

Il P.A.T. vigente quantifica come segue il fabbisogno complessivo del Comune di San Martino di Lupari (dimensionamento decennale 2010÷2019)

fabbisogno edilizio residenziale	m <sup>3</sup>	828.000
fabbisogno commerciale/residenziale in zona residenziale	m <sup>3</sup>	82.800
totale	m <sup>3</sup>	910.800
fabbisogno per attività produttive-commerciali-direzionali (zone D)	m <sup>2</sup>	150.000

Le precedenti varianti al P.I. hanno impegnato complessivamente quota parte del fabbisogno pari a:

**sistema produttivo-commerciale:**

Variante n° 2	m <sup>3</sup>	24.576
Variante n° 12	m <sup>3</sup>	43.322
totale	m <sup>3</sup>	67.898

disponibilità residua del P.A.T. :

$$m^2 150.000 - 67.898 = m^2 82.102$$

La disponibilità aggiuntiva (m<sup>2</sup> 64.000) è rivolta a soddisfare prioritariamente, come nella fattispecie in esame, reali esigenze di potenziamento di aziende già insediate nella zona da almeno tre anni (art. 8.3 Relazione di progetto del P.A.T.).

La richiesta riguarda l'A.T.O. 1 con un aumento della ZTO D3 di 8.726,50 m<sup>2</sup>

**7.1 Aree a standard**

L'art. 41.1.3 comma b stabilisce, relativamente all'industria e all'artigianato, la dotazione minima degli standard: zone produttive esistenti: m<sup>2</sup> 20 ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale delle singole zone, compresa la viabilità, di cui almeno il 10% a parcheggio;

Tale dotazione viene individuata all'interno dell'ampliamento:

Area agricola da trasformare	m <sup>2</sup> 8.726,50
10% a verde	m <sup>2</sup> 872,65
10% a parcheggio	m <sup>2</sup> 872,65

**7.2 Superficie agricola utilizzata trasformabile**

La S.A.U. trasformabile complessiva, prevista dal P.A.T. è pari a m<sup>2</sup> 230.300; quella utilizzata con le precedenti varianti è pari a m<sup>2</sup> 173.376;

Si prevede, per contro, un consumo di S.A.U., con riferimento alla Variante n° 15, pari a m<sup>2</sup> 8.726,50, come si evince dal seguente prospetto:

TABELLA INTERVENTI CON CALCOLO VOLUME PRODUTTIVO E CONSUMO S.A.U.					
VARIANTE n°	ATO n°	DESCRIZIONE	ZTO	Volume	SAU
1	1	Ampliamento scheda attività produttiva e riclassificazione da Z.T.O. "E" a Z.T.O. D3/6 m <sup>2</sup> 8.726,50	D3/6	m <sup>3</sup> 52.359????	m <sup>2</sup> 8.726,50
			TOTALE	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> 8726,5

Pertanto il consumo di S.A.U. conseguente alla presente Variante al P.I. è pari a  $m^2 8726.50 + 173.376 = 182102,5$ , mentre la disponibilità residua è pari a  $m^2 48.197,5$ .

## **8. Compatibilità idraulica**

In attuazione della L. 267/1998, nel 2002 la Regione del Veneto ha imposto che ogni nuovo strumento urbanistico e relative varianti sia obbligatoriamente dotato di uno studio di compatibilità idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio idraulico presente nella zona di riferimento non si aggravi con le nuove previsioni urbanistiche e che dette previsioni urbanistiche comunque non pregiudichino la possibilità di riduzione del rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della L.R. n° 11/04, la Giunta Regionale ha ottimizzato la procedura operativa impartendo ulteriori indirizzi e aggiornando le modalità operative precedentemente approvate.

Scopo della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), allegato strumento integrante e sostanziale della presente Variante al P.I., è di esaminare le scelte urbanistiche considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso possono determinare.

In sintesi, lo studio idraulico verifica l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

Spetterà poi alla progettazione urbanistica attuativa (P.U.A.) la scelta delle soluzioni tecniche più appropriate per la definizione puntuale delle misure compensative.

Giugno 2016

*Il Progettista*

.....